

ROMÂNIA

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

REGULAMENTUL PARCULUI INDUSTRIAL PRIBOIU – BRĂNEȘTI

PREAMBUL

Parcul Industrial Priboiu – Brănești se desfășoară în prezent pe o suprafață de 319202 mp și este situat în comuna Brănești, județul Dâmbovița. Terenul și construcțiile amplasate pe acest teren sunt proprietate privată a județului Dâmbovița, aflate în administrarea SC Parc Industrial Priboiu SA.

Obiectivul principal al constituirii acestui parc industrial este crearea unui mediu de afaceri pentru investitori, în zona de nord a județului Dâmbovița.

Condițiile în care va avea loc concesiunea, respectiv închirierea, terenului (împărțit pe parcele) și clădirilor sunt cele stabilite prin Regulamentul de urbanism elaborat de departamentele de specialitate ale Consiliului Județean Dâmbovița.

Infrastructura de utilități aferentă parcului este proprietate privată a județului Dâmbovița, aflată în administrarea SC Parc Industrial Priboiu SA.

Pe parcele de servicii de uz general se vor utiliza, cu acordul Consiliului de administrație al SC Parc Industrial Priboiu SA, mai multe clădiri în care vor fi asigurate serviciile auxiliare necesare bunei desfășurări a activităților unui parc industrial, astfel: centru medical, spații de cazare, săli de conferințe și teleconferințe și cursuri, spații comerciale, spații expoziționale, servicii bancare, servicii de asigurări, instituții financiare, intermedieri financiare, leasing și brokeraj, sedii pentru firme de consultanță, activități logistice, grădiniță, terenuri de sport, activități de secretariat și traducere, activități fotografice, activități de poștă și curier, cabinet de prim – ajutor, centru de sănătate și recreere, cantină – restaurant, fast – food, patiserie – cofetărie, supermarket, farmacie, refugiu pentru camioane și punct de alimentare cu combustibil, etc. De asemenea, pe această parcelă se va realiza un centru regional de formare continuă.

Suprafața de teren (împărțită pe parcele) și clădirile situate pe această suprafață, disponibile în parc, se vor atribui prin licitație sau prin negociere directă în conformitate cu prezentul Regulament.

SC Parc Industrial Priboiu SA va utiliza o clădire multifuncțională din fonduri proprii și/sau prin accesare de fonduri publice sau granturi care va avea rol de sediu administrativ, dispecerat de avarie pentru alimentarea cu energie electrică, spații tehnice, sediu poliție, pompieri, SMURD și alte spații ce vor fi închiriate conform cu necesitățile apărute pe parcurs.

1. PREVEDERI GENERALE

Administrarea SC Parc Industrial Priboiu SA, denumit în continuare "Parc" se realizează de către Consiliul de administrație care va urmări ca în Parc să se desfășoare cu preponderență urmăroarele activități:

- a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării de diverse industrii de vârf;
- b) afaceri, în care predomină activitățile finanțier – bancare, de consultanță, proiectare, cercetare – dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică desfășurate în apropierea terminalelor de containere, a infrastructurii de transport (șosele, căi ferate) și a punctelor vamale;
- d) servicii în care predomină industriile producătoare de servicii, astfel cum sunt definite de Clasificarea Activităților din Economia Națională;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, servicii de evidență contabilă. Asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului. În baza aprobării conducerii SC Parc Industrial Priboiu SA, personalului de control al protecției mediului i se permite accesul în parc pentru efectuarea controlului de specialitate.

2. Activități acceptate a se desfășura în SC Parc Industrial Priboiu SA:

- 29 industria de mașini și echipamente
- 30 industria de mijloace ale tehnicii de calcul și de birou
- 31 industria de mașini și aparete electrice
- 32 industria de echipamente, aparete de radio, televiziune și comunicații
- 33 industria de aparatură și instrumente medicale, de precizie, optice și ceasornicărie
- 22 edituri și reproducerea înregistrărilor pe suporti
- 244 fabricarea de medicamente, produse farmaceutice și naturiste
- 245 fabricarea săpunurilor, detergenților și produselor de întreținere, cosmetice și de parfumerie
- 2465 fabricarea suportilor destinați înregistrărilor
- 2521 fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic
- 2614 fabricarea fibrelor din sticlă
- 34 industria mijloacelor de transport rutier
- 1532 fabricarea sucurilor de fructe și legume
- 1533 prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor
- 1581 fabricarea pâinii; fabricarea produselor poaspete de patiserie

- 1584 fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase
- 1598 producția de ape minerale și băuturi răcoritoare nealcoolice
- 353 construcții și reparații de aeronave și nave
- 354 producție de motociclete, biciclete și vehicule pentru invalizi
- 362 fabricarea bijuteriilor și articolelor similare
- 363 fabricarea instrumentelor muzicale
- 364 fabricarea articolelor pentru sport
- 365 fabricarea jocurilor și jucăriilor
- 3661 fabricarea bijuteriilor de fantezie
- 3663 fabricarea altor produse manufacutriere
- 4525 alte lucrări speciale de construcții
- 50 comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor; comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule
- 511 activități de intermediere în comerțul cu ridicata
- 512 – 519 comerț cu ridicata
- 52 comerț cu amănuntul
- 551 hoteluri
- 5530 restaurante
- 5540 baruri
- 5551 cantine
- 5552 alte unități de preparare a hranei
- 6010 transporturi pe calea ferată
- 6022 transporturi cu taxiuri

- 6023 transporturi terestre de călători ocazionale
- 6024 transporturi rutiere de mărfuri
- 6030 transporturi prin conducte
- 6311 manipulări
- 6312 depozitări
- 6330 activități ale agenților de turism și asistență turistică
- 6340 activități ale altor agenții de transport
- 6412 alte activități de curier
- 6420 telecomunicații
- 6512 alte activități de intermedieri monetare
- 652 alte intermediieri financiare
- 66 activități de asigurări și ale caselor de pensii
- 67 activități auxiliare intermediierilor financiare
- 70 tranzacții monetare
- 71 închirierea mașinilor și a echipamentelor fără operator
- 72 realizarea de produse software, servicii informatiche și conexe
- 73 cercetare – dezvoltare
- 74 alte activități prestate în principal întreprinderilor
- 7513 controlul activităților economice
- 802 învățământ secundar
- 803 învățământ superior
- 8042 alte forme de învățământ
- 851 activități referitoare la sănătatea umană

90	asanarea și îndepărtarea gunoaielor, salubritate și activități similare
9211	productie de filme cinematografice și video
9220	activități de radio și televiziune
9231	creație și interpretare artistică și literară
9232	activități de gestionare a sălilor de spectacol
9240	activități ale agentiilor de presă
9251	activități ale bibliotecilor și arhivelor
926	activități sportive
9302	coafură și activități de înfrumusețare
9304	activități de întreținere corporală

În parc este interzis accesul mărfurilor al căror import este prohibit pe teritoriul României prin lege sau prin convențiile internaționale la care România este parte.

Agentii economici vor respecta Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

3. Drepturile și obligațiile SC Parc Industrial Priboiu SA

3.1 În Parcul Industrial Priboiu, societatea administrator SC Parc Industrial Priboiu SA, prin mandatarii Consiliului Județean Dâmbovița, acționarul unic al societății, are dreptul de a:

- concesiona terenul din incinta parcului;
- de a acorda dreptul de superficie pe terenul de sub clădiri;
- de a acorda dreptul de acces și de racordare la infrastructura de utilități a parcului;
- de a închiria clădirile și de a încasa și folosi chiria.

3.2 Concesionarea terenului se va face prin licitație publică sau prin negociere directă. Suma plătită de către investitori în schimbul concesiunii este formată din prețul concesiunii și taxa de administrare stabilite conform metodologiei de concesionare aprobată prin hotărârea adunării generale a acționarilor SC Parc Industrial Priboriu SA. Modalitatea de plată va fi stabilită prin contractul de concesiune.

3.3 Închirierea clădirilor se poate face prin negociere directă. Suma plătită de către investitori în schimbul închirierii este formată din prețul închirierii și taxa de administrare stabilite conform metodologiei de închiriere aprobată prin hotărârea adunării generale a acționarilor SC Parc Industrial Priboriu SA. Modalitatea de plată va fi stabilită prin contractul de locațiu.

3.4 În Parcul Industrial Priboriu, SC Parc Industrial Priboriu SA are următoarele obligații prevăzute de legea incidentă domeniului:

- a) să furnizeze/presteze utilitățile și serviciile necesare activităților desfășurate în parcul industrial;
- b) să asigure și să garanteze nediscriminatoriu dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților, potrivit contractelor încheiate cu beneficiarii acestora;
- c) să repare, să întrețină, să modernizeze și să dezvolte, după caz, infrastructura și utilitățile din interiorul parcului industrial;
- d) să asigure accesul la utilizarea spațiilor din parcul industrial destinate folosinței comune;
- e) să asigure administrarea spațiilor și clădirilor parcului industrial;
- f) să gestioneze sursele financiare proprii și atrase, în conformitate cu strategia de funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- g) să asigure selectarea solicitărilor de admitere de noi agenți economici în parcul industrial;
- h) să atragă investitori pentru dezvoltarea activității productive și servicii;

- i) să elaboreze strategia de funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- j) să asigure sprijin pentru dezvoltarea parteneriatelor interne și internaționale, consultanță pentru afaceri, consultanță tehnologică;
- k) să asigure relațiile de colaborare cu autoritățile guvernamentale și cu autoritățile administrației publice locale și centrale;
- l) alte obligații specifice ale societății administrator și ale agentilor economici sunt prevăzute în contractele încheiate între acestia.

4. Accesul în Parcul Industrial Priboriu

Accesul în Parc se va face cu condiția îndeplinirii criteriilor de calificare, a cerințelor de eligibilitate și pe baza realizării unui punctaj de către fiecare investitor.

4.1 Criterii generale de calificare

Se pot depune solicitări pentru concesionare/închiriere de către investitori constituți în baza legilor civile sau comerciale în vigoare.

Îndeplinește criteriile generale de admitere în parcul industrial investitorii care nu se află în una din urmatoarele situații:

- sunt declarații, conform legii, în stare de incetare a activității;
- conturile le sunt blocate;
- se fac vinovații de declaratii inexacte, cu rea - credință, cu privire la informațiile validate de administrator, în vederea concesionării terenului ;
- au incalcat în mod grav, cu rea - vointa, prevederile unui alt contract comercial încheiat anterior cu alt partener.

Investitorii vor dovedi că întrunesc criteriile care îi califică la încheierea unui contract de concesiune/locațiune prin documente redactate în conformitate cu legislația lor națională sau copii ale documentelor originale care dovedesc constituirea și/sau statutul legal al companiei și care stabilesc locul de înregistrare și/sau sediul central sau, dacă este cazul, locul unde se găsește administrația centrală.

Criteriile generale de calificare se aplică suplimentar tuturor partenerilor dintr-un consorțiu. Prin urmare, în plus față de propria documentație și de certificate, investitorii vor prezenta alături de ofertele lor actele și

certificatele solicitate în dovedirea cerințelor de calificare cu privire la fiecare partener din consorțiu.

4.2 Informații/documente care trebuie furnizate de către investitori

Toți investitorii trebuie să ofere următoarele informații și să depună următoarele documente în vederea participării la licitație/negociere directă:

- a. Scrisoare de intenție care să arate activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care va face obiectul contractului de concesiune/închiriere, quantumul minim al investiției la care se angajează investitorul și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze;
- b. Declarație pe proprie răspundere că nu sunt în nici una dintre situațiile prevăzute la "criteriile generale de calificare";
- c. Informații generale despre investitor;
- d. Acte doveditoare privind calitățile și capacitatele participanților;
- e. Certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată a taxelor și impozitelor către bugetul de stat și bugetul local (formularele tip eliberate de autoritățile competente), în original sau copie legalizată;
- f. Certificat de cazier fiscal al societății ofertante (în original);
- g. Scrisoare de bonitate financiară (în original).
- h. Documente care dovedesc înregistrarea:
 - certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, în original;
 - certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului (pentru persoanele juridice române), copie;
 - documente edificatoare care să dovedească o formă de înregistrare ca persoană juridică în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident;

- copie după ordinul de plată prin care dovedește cumpărarea documentelor concesiunii (caiete de sarcini, documentația de atribuire a contractului de concesiune, contract cadru);
 - ultimul bilanț contabil;
 - ultima balanță de verificare
- i. act doveditor al împartnicirii legale care să autorizeze semnatarul investitorului și toată documentația care are legătură cu acestea.

Persoanele juridice străine vor ataşa certificate/documente valabile la data depunerii ofertelor, eliberate de autoritățile legale competente din țara în care este stabilit, care să ateste faptul că respectivul operator economic și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul de stat, precum și taxele locale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare din țara în care este stabilit.

Documentele se vor ataşa în original sau în copie legalizată și traducere legalizată în limba română.

4.3 Criteriile minime de eligibilitate pentru fiecare investitor cuprind:

- a. Investitorul trebuie să fie o firmă înregistrată sau o persoană fizică capabilă de a duce la capăt lucrările respective;
- b. Investitorul intenționează să desfășoare în Parcul industrial Priboiu exclusiv activități acceptate de SC Parc Industrial Priboiu SA;
- c. Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la pct. 4.2.

Dacă el este investitor unic trebuie, de asemenea, să aibă acces la credit sau la alte posibilități financiare adecvate ca să asigure fluxul numerarului (disponibilul de lichidități) cerut pentru durata contractului.

4.4. Instructiuni pentru ofertan□i

Ofertan□ii pot fi persoane fizice sau juridice, indiferent de forma de proprietate și forma de organizare, investitori romani sau străini, care doresc să desfășoare activități economice, care se pot adapta terenului/clădirii puse la dispoziție, .

Documentația necesara admiterii agenților economici la licitație/negociere se depune la sediul SC Parc Industrial Priboiu SA.

Documentele vor fi redactate în limba română.

Ofertan□ii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

O fișă cu informații privind ofertantul: denumire/numele, codul fiscal, adresa sediului central, telefon/fax/e-mail, obiectul de activitate, principala piață a afacerilor, etc.

-o declarație de interes, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

-acte doveditoare privind calitățile și capacitatele participanților;

-declarații de eligibilitate conform Formularului nr. 1 anexat;

-certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată a taxelor și impozitelor către bugetul de stat și bugetul local (formularele tip eliberate de autoritățile competente), în original sau copie legalizată; *

-certificat de cazier fiscal al societății ofertante (în original);*

-scrisoare de bonitate financiară (în original).*

-documente care dovedesc înregistrarea:

-certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, în original;

-certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului (pentru persoanele juridice române), copie;

-documente edificatoare care să dovedească o formă de înregistrare ca persoană juridică în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident;

-copie după ordinul de plată prin care dovedește cumpărarea documentelor concesiunii (caiete de sarcini, documentația de atribuire a contractului de concesiune, contract cadru) în sumă de 500 lei .

-bilanțul contabil pe anul 2009, semnat și parafat cu număr de înregistrare la D.G.F.P. ;*

-ultimul bilanț contabil;*

-ultima balanță de verificare*

*Persoanele juridice înființate în cursul anului 2010 nu au obligația de a prezenta aceste documente.

Persoanele juridice străine vor ataşa certificate/documente valabile la data depunerii ofertelor, eliberate de autoritățile legale competente din țara în care este stabilit, care să ateste faptul că respectivul operator economic și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul de stat, precum și taxele locale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare din țara în care este stabilit.

Documentele se vor ataşa în original sau în copie legalizată și traducere legalizată în limba română.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Neprezentarea documentelor solicitate poate duce la descalificarea ofertantului.

În vederea analizei eligibilității, ofertanții trebuie să ia toate măsurile astfel încât documentele să fie primite și înregistrate în ordinea primirii în registrul de corespondență și registrul „contracte și oferte”, precizându-se data și ora primirii.

Documentele vor fi depuse/primite la data limită precizată în anunțul publicitar.